

FLASH TRIMESTRIEL | MARCHÉ IMMOBILIER | T2 2024

FOCUS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER BORDELAIS

Dans un contexte de recul généralisé du marché immobilier, la ville de Bordeaux n'a pas été épargnée par cette tendance. En effet, Bordeaux se distingue comme l'une des grandes villes où la baisse du prix au mètre carré est la plus prononcée, et ce malgré une certaine stabilisation des taux d'intérêt ces derniers mois.

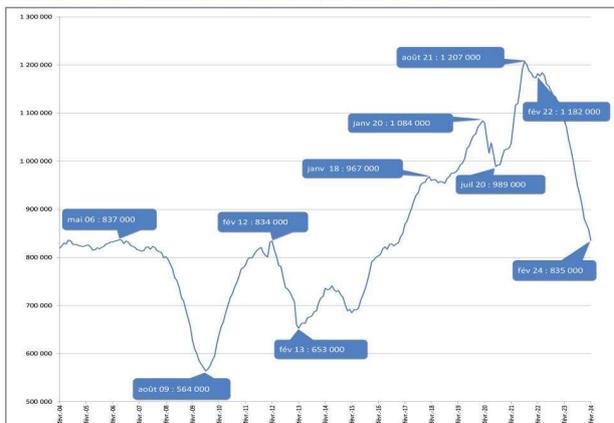
Selon les données du site *Meilleurs Agents*, à ce jour, le prix moyen du mètre carré à Bordeaux est de 4 410 € pour un appartement et de 5 282 € pour une maison. Cependant, il convient de souligner que cette moyenne cache de fortes disparités entre les différents quartiers de la ville. Certains secteurs prisés maintiennent des prix élevés tandis que d'autres voient leur valeur chuter plus rapidement. Ces différences soulignent la complexité du marché immobilier bordelais et l'importance de bien analyser les spécificités de chaque quartier.

Évolution des prix	1 an	2 ans	5 ans	10 ans
Bacalan - Appartement	-0.7%	-4.7%	3.8%	47.2%
Capucins / Victoire - Appartement	-0.7%	-4.7%	3.8%	47.2%
Chartrons / Grand-Parc - Appartement	-0.7%	-4.7%	3.8%	47.2%
Gare Saint-Jean - Appartement	-0.7%	-4.7%	3.8%	47.2%
Saint-Seurin / Fondaudouge - Appartement	-8.2%	-13.4%	-3.0%	38.6%
Saint-Bruno / Saint-Victor - Appartement	-8.2%	-13.4%	-3.0%	38.6%

Source : Meilleurs Agents

TENDANCES DU MARCHÉ ET CONTEXTE POLITIQUE

Volumes de ventes des logements anciens pour la période 2004/2024



Source : IGEDD d'après DGFP (MEDOC) et bases notariales

À la fin du mois de février 2024, le volume des transactions de logements anciens sur les douze derniers mois s'est élevé à 835 000. Le marché immobilier n'avait jamais connu une diminution annuelle aussi marquée depuis 2016.

Cette baisse semblait s'être stabilisée ces derniers mois et la tendance semblait vouloir s'inverser. Le printemps est traditionnellement une période d'intense activité sur le marché immobilier, tendance qui aurait dû être favorisée par la décote des prix.

De plus, le 6 juin dernier, la BCE a annoncé une baisse des taux directeurs de 25 points de base, marquant la fin d'un cycle de hausse des taux depuis juillet 2022. Cet événement aurait dû marquer un début de retour à la normale sur le marché du crédit immobilier.

Cependant, le contexte politique en France a été bouleversé par les récentes élections européennes, à la suite desquelles le Président de la République a annoncé la dissolution de l'Assemblée nationale. Cette annonce a créé une incertitude économique, affectant notamment le secteur de l'immobilier. En conséquence, tous les textes concernant le logement en instance avant la dissolution sont désormais en suspens. Ainsi, la future majorité devra réécrire des textes et les soumettre au vote du Parlement si elle souhaite agir sur ce secteur. En somme, le cadre juridique, civil, et fiscal du secteur immobilier ne sera connu qu'à la fin de l'année en cours.

TAUX MOYEN CRÉDITS IMMOBILIERS – T2 2024

DURÉE	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
TAUX DU MARCHÉ	3,39%	3,51%	3,63%	3,76%
TENDANCE	↘	↘	↘	↘

* hors assurance

Point achevé de rédiger le 27 juin par les équipes de MCC PATRIMOINE et pour l'usage unique de ses clients.

SUGGESTIONS VALEUR PIERRE

VALEUR PIERRE



Appartement T3 **Triangle d'or – 93 m²**

Appartement idéalement situé, dans un cours piéton du Triangle d'or, à deux pas du grand Théâtre.

Cet appartement ancien offre une belle pièce de vie, une cuisine indépendante à aménager, des toilettes indépendantes, 2 chambres avec chacune sa salle de bain et une cour intérieure en pierre de 18 m²

Bordeaux – Triangle d'or



Maison T6 **Caudéran – 195 m²**

Maison en pierre idéalement placée à Caudéran, dans le quartier de Primrose.

Très belles pièces de vie, 2 espaces bureaux, une véranda, une cuisine fermée mais vitrée, 3 chambres, une suite parentale, et 3 salles d'eau. Un avant-jardin, un jardin, un garage et une cave viennent compléter ce bien.

Bordeaux - Caudéran

Point achevé de rédiger le 27 juin par les équipes de MCC PATRIMOINE et pour l'usage unique de ses clients.

MCC PATRIMOINE
8, rue Hustin – 33000 Bordeaux
Tél : 05 47 48 87 44 - www.mccpatrimoine.com